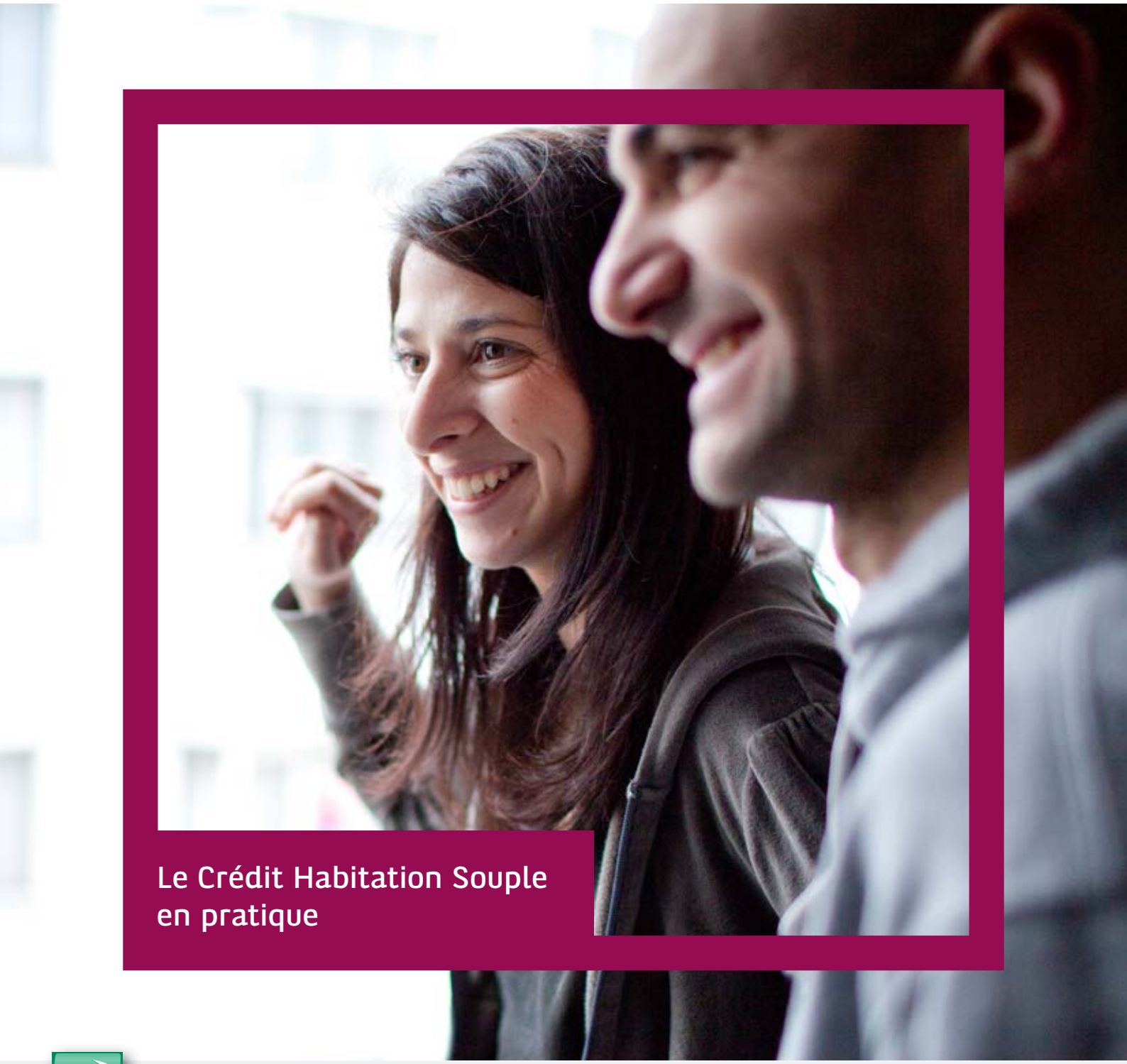
Financer son logement

CRÉDITS



Le Crédit Habitation Souple en pratique

Prospectus n° B/023 en vigueur à partir du 01/03/2015. Ce prospectus est d'application pour les demandes de crédit introduites auprès des agences de BNP Paribas Fortis.

Sommaire

Intro	3
Le Crédit habitation	4
Liberté, souplesse et protection idéale	6
En pratique	8
Le Crédit Habitation Souple	12
Les formules spéciales	20
Les frais	23
Le capital	25
Le mode d'emploi	27
Protéger	29
Code de conduite européen	32
Le crédit hypothécaire	34
Aides et primes	35
Construire et acheter	37
Conseils et suivi	39

Intro

Posséder son logement

reste un rêve partagé par bien des gens

Ce qui n'a rien d'étonnant quand on sait que les loyers ne font qu'augmenter. Quoi de plus normal donc que d'aspirer à être dans ses murs, soit en achetant une habitation existante, quitte à la rénover, soit en se lançant dans la construction d'une nouvelle habitation?

L'acquisition d'un logement nécessite une planification rigoureuse. Il s'agit en effet d'un investissement important qui pèsera sur le budget familial pendant de nombreuses années.

Un crédit et des assurances judicieusement choisis permettront d'importantes économies au fil des ans. Au contraire, foncer tête baissée sur n'importe quel crédit ou n'importe quelle formule de remboursement peut souvent coûter très cher !

BNP Paribas Fortis peut vous aider à bien choisir votre crédit mais aussi les assurances de AG Insurance qui s'y adaptent le mieux. Cette brochure est une première approche qui vous expose, entre autres, les conditions et les modalités d'octroi des Crédits habitation de BNP Paribas Fortis. Il est en effet important que vous puissiez décider et choisir en connaissance de cause.

Votre situation financière ou familiale change pendant la durée de votre prêt hypothécaire ? Grâce au **« Crédit Habitation Souple »**, vous avez de nombreuses possibilités de faire évoluer votre crédit. Par exemple, si vous vous trouvez temporairement dans une situation financière difficile, vous avez la possibilité, sous certaines conditions, d'alléger votre charge de remboursement pendant une certaine période. Si, au contraire, votre situation financière devient plus confortable, vous avez la possibilité de rembourser votre crédit sur une période plus courte (sous certaines conditions).

En vous proposant nos **Avantages Éco**, nous vous offrons, en outre, la possibilité de financer à des conditions plus avantageuses les projets immobiliers (achat, construction ou rénovation) que vous souhaitez réaliser dans le respect de l'environnement. C'est un choix délibéré : nous sommes convaincus que le réflexe « vert » est de plus en plus ancré dans le chef des candidats à la construction/rénovation. Il est le reflet d'une véritable prise de conscience que nous n'hésitons pas à encourager.

Malgré l'annulation des mesures gouvernementales, il reste intéressant de miser sur le vert. Cela fera diminuer votre facture énergétique. Ne reportez donc pas à plus tard vos travaux destinés à économiser l'énergie ! ☐

Pensez aussi à protéger votre habitation et votre famille !

Le Crédit
habitation

Acheter ou
construire une habitation

Les candidats propriétaires capables de faire face à une telle dépense à l'aide de leurs seuls fonds propres ne sont pas légion.

Le remboursement de votre Crédit habitation doit pouvoir se faire sans compromettre l'équilibre de votre budget

Il n'est d'ailleurs pas toujours intéressant, fiscalement parlant, de tout financer soi-même. Il vous faudra donc emprunter et, pour cela, vous adresser à votre banque.

Qu'est-ce qu'un Crédit habitation ?

Le Crédit habitation de BNP Paribas Fortis est un crédit à but immobilier à long terme dont la garantie est une hypothèque sur un bien ou un privilège immobilier.

Généralement, la banque demande comme garantie une inscription hypothécaire en premier rang pour le montant total du crédit. Il s'agit d'une hypothèque pour toutes sommes. Elle pourra donc couvrir d'autres éventuelles créances futures.

À titre exceptionnel, une hypothèque en deuxième rang, un mandat hypothécaire ou une promesse d'hypothèque peut suffire. Mais cela fera l'objet d'une évaluation au cas par cas.
Il est évident que pour les crédits garantis par de telles sûretés, le taux d'intérêt est majoré (voir la feuille des tarifs disponible dans votre agence).

Qui peut demander un Crédit habitation ?

En principe, toutes les personnes physiques (salariés, indépendants,

professions libérales…) qui sont domiciliées en Belgique et qui agissent à des fins privées.

Pour les sociétés, nous avons d'autres formules de crédit qui répondent à leurs besoins.

Dans quel but pouvez-vous obtenir un Crédit habitation ?

Le Crédit habitation doit toujours être destiné à l'acquisition ou à la conservation d'un bien immobilier.

Cela signifie, entre autres, l'achat d'un terrain à bâtir, l'achat et/ou la transformation d'une habitation, la construction d'un nouveau bien, l'achat d'une autre résidence.

Un Crédit habitation peut également servir au financement des droits de succession des biens immobiliers.

Un Crédit habitation peut également servir au financement des droits de succession des biens immobiliers

Combien pouvez-vous emprunter ?

Le montant que vous pouvez emprunter dépend des éléments suivants :

La valeur vénale du bien mis en gage
La valeur vénale est la valeur du bien en vente normale (de gré à gré et sur base volontaire). La valeur du bien est généralement déterminée au moyen du compromis de vente.

Dans un nombre très limité de crédits habitation, la valeur est estimée sur base de critères objectifs par un expert indépendant.

Pour BNP Paribas Fortis, le montant du Crédit habitation peut, en général, s'établir à 80 % de la valeur vénale du bien.

Dans certains cas, il est possible de financer jusqu'à 100 % sans dépasser la somme dont vous avez besoin. On parle alors de «haute quotité». Dans ce cas, le taux d'intérêt est un peu plus élevé.

En principe, le total de vos charges de crédits ne peut excéder le tiers de votre revenu net

Vos revenus
Le remboursement de votre Crédit habitation (capital, intérêts, primes d'assurance…) doit pouvoir s'effectuer sans compromettre l'équilibre de votre budget. En principe, le total de vos charges de crédits (crédits hypothécaires, financements et autres) ne peut excéder le tiers de votre revenu net.

Le montant dont vous avez besoin
Le montant total dont vous avez besoin pour vos projets comprend, outre le prix d'achat ou le coût de la construction, différents frais annexes (TVA, droits d'enregistrement, honoraires d'architecte et de notaire).

Ces frais annexes peuvent varier d'environ 16 % (vente de gré à gré) à environ 22 % (vente publique) du prix d'achat. En cas de construction, vous devez prévoir 21 % de TVA.

Quant aux honoraires de l'architecte, ils représentent généralement 5 à 7 % du montant de la construction. Dans la plupart des cas, vous n'emprunterez pas la totalité de la somme.

Pour connaître le montant que vous devez effectivement emprunter, vous déduirez votre épargne personnelle et les éventuels subsides et primes.

Montant minimum des avances

Le montant minimum d'une avance est de 12 500 EUR pour la première et de 7 500 EUR pour toutes les suivantes.

Si l'avance ultérieure s'accompagne d'une augmentation de l'ouverture de crédit, son montant minimum s'élève également à 12 500 EUR. □

Un exemple chiffré concret ?

Sur **www.bnpparibasfortis.be**, vous trouverez un certain nombre de simulations qui vous permettent d'estimer le montant dont vous aurez besoin pour réaliser vos projets.

Liberté,
souplesse et protection idéale

Avec le Crédit habitation,

vous faites rimer liberté, souplesse et protection idéale

La large gamme de Crédits habitation de BNP Paribas Fortis et d'assurances de AG Insurance vous garantit toute une série d'avantages.

Votre habitation est un bien précieux : assurez-la de façon optimale

Un service total

Nous sommes votre partenaire à chaque phase de la réalisation de votre rêve. Cela va du choix du meilleur crédit jusqu'à sa finalisation en passant par la protection optimale de votre logement. En outre, la longue expérience de nos spécialistes leur permet d'optimaliser votre bénéfice fiscal.

Une gamme complète sur mesure

Un bon crédit hypothécaire doit répondre à vos souhaits et être adapté à vos possibilités. C'est pour cela que BNP Paribas Fortis a prévu un grand nombre de formules différentes, elles-mêmes caractérisées par une souplesse hors du commun. Vous trouverez donc toujours la solution qui répond et continuera à répondre à vos souhaits et à vos besoins.

Une simulation transparente

Le financement de son logement est une affaire importante. C'est pourquoi vous devez pouvoir en juger sereinement, chiffres en mains, à la lecture d'une offre claire et transparente, comme celle que nous vous fournissons. Elle vous donne un aperçu chiffré de tous les éléments importants : la charge du remboursement mensuel, un aperçu des amortissements, l'indice de référence, les frais dont vous devez tenir compte, les primes d'assurance…

Un bon crédit hypothécaire doit répondre à vos souhaits et être adapté à vos possibilités

Vos assurances aussi

Votre habitation est un bien précieux : il convient donc de l'assurer de façon optimale. Là aussi, chez nous, vous êtes à la bonne adresse. Assurance solde restant dû, Top Habitation pour bâtiment et pour le mobilier ou Top Familiale, avec ces produits de AG Insurance, vous avez la certitude de bénéficier du meilleur rapport qualité/prix.

Une longue réflexion pour vous, une décision rapide de notre part

Une fois votre demande acceptée, nous vous remettons une offre de Crédit habitation claire, chiffrée et détaillée, basée sur les renseignements que vous nous avez communiqués. À partir de la date d'introduction de votre demande, vous disposez d'un délai très large pour signer l'acte. Les conditions de notre offre restent d'application, même si les taux devaient augmenter entre-temps.

Le confort de l'ouverture de crédit

Nos Crédits habitation sont octroyés sous forme d'avances (à terme) au sein d'une ouverture de crédit [1] à durée indéterminée. Elle vous permet de nous demander de réemprunter par la suite, à des fins immobilières, sans nouveaux frais d'hypothèque, à concurrence du capital déjà remboursé. □

(1) Par exception, resteront cependant octroyés sous forme de prêts consentis par seul BNP Paribas Fortis, les crédits octroyés sous la garantie d'une hypothèque constituée initialement à l'occasion d'un crédit consenti par la Générale de Banque ou, depuis le 23/06/1999 et avant le 17/01/2000, par BNP Paribas Fortis via une agence de la Générale de Banque. Sous cette réserve, les conditions reprises dans ce prospectus sont également applicables à ces crédits.

En pratique

Un large éventail de formules

Quelle formule de taux ?

BNP Paribas Fortis vous offre un large éventail de formules, de la formule à taux d'intérêt fixe à la formule à taux d'intérêt variable.
En général, plus le taux sera variable, plus il pourra être bas. Un taux qui peut être adapté tous les ans, par exemple, réagit très vite à chaque modification à la baisse. Mais aussi à la hausse.

Une perspective que certains ne trouveront pas très agréable. Ils préféreront alors la sécurité qu'offre un taux fixe, quitte à payer pour cela un peu plus cher. Entre ces deux extrêmes existe toute une série de formules que l'on pourrait appeler « à variabilité contrôlée ».

Formules de crédit à taux fixe
Si vous choisissez une formule de crédit à taux fixe, vous avez l'assurance que le taux d'intérêt ne variera jamais. Il ne pourra ni diminuer, ni augmenter.

Chez BNP Paribas Fortis, vous pouvez choisir une formule à taux fixe allant de 10 à 30 ans. Pour chacune de ces formules, vous avez la certitude de payer la même mensualité pendant toute la durée du crédit.

Une formule de crédit à taux fixe est idéale dans une conjoncture de taux peu élevés.

La feuille de tarifs

Disponible dans chaque agence BNP Paribas Fortis, la feuille de tarifs reprend chacune de nos différentes formules. Elles se composent toujours d'un certain nombre d'éléments séparés par une barre oblique (/) :

- **première période** sans adaptation de taux ;
- **fréquence** de variation de taux suivant(s) ;
- **augmentation** maximale ;
- **diminution** maximale ;
- **indice** de référence.

Ainsi, une formule **5/5/+ 4/- 4/Indice E** se lit comme suit : un crédit avec une première période de 5 ans sans variation de taux. Le taux est ensuite revu tous les 5 ans. Il peut augmenter ou diminuer de 4 % par rapport au taux initial. Le taux varie en fonction de l'évolution de l'indice E.

Exemple

Vous empruntez 100 000 EUR sur 15 ans à un taux fixe de 0,375 % (4,55 %). Pendant 15 ans, vous paierez chaque mois 763,15 EUR.

Formules de crédit à taux variable
Ici, le taux d'intérêt est établi pour une première période de 1, 5 ou 10 ans. Au terme de cette période, il est revu et fixé à nouveau pour une nouvelle période de 1 ou 5 ans, suivant les modalités prévues au contrat. Et ainsi de suite à la fin de chaque période.
L'augmentation future ne pourra jamais dépasser un certain pourcentage par rapport au taux initial, par exemple 3 %. Les diminutions sont également limitées, par exemple à 3 % (voir exemple ci-dessous).

Taux variable annuellement
Les taux initiaux de cette formule sont généralement les meilleurs du marché. Le taux d'intérêt est fixé pour un an. Il est alors revu en fonction de l'indice de référence en vigueur à ce moment-là. La deuxième année, l'augmentation est toutefois limitée à un maximum de 1 % (calcul sur base mensuelle) par rapport au taux initial. Et à un maximum de 2 % sur base annuelle la troisième année. Ce n'est qu'après 3 ans, en fonction de l'indice de référence, que l'augmentation maximale pourrait être appliquée.

Le législateur a ainsi voulu vous protéger contre les hausses de taux trop fortes durant les premières années de remboursement de votre crédit.

Chez BNP Paribas Fortis, le nouveau taux d'intérêt ne pourra jamais augmenter de plus de 3 % sur base annuelle par rapport au taux initial. Les diminutions sont quant à elles répercutées jusqu'à un maximum de 3 %. (Voir exemple ci-dessous).

La formule «accordéon» : le taux variable annuellement à mensualité constante
Avec cette formule, vous avez la certitude de payer la même mensualité pendant toute la durée de votre crédit. En cas de modification de taux, c'est la durée qui est adaptée.

L'avantage est évident. Si les taux montent, vous conservez les mêmes charges mensuelles et la durée de votre crédit s'allonge. Par contre, si les taux diminuent, vous pouvez rembourser votre Crédit habitation plus vite.

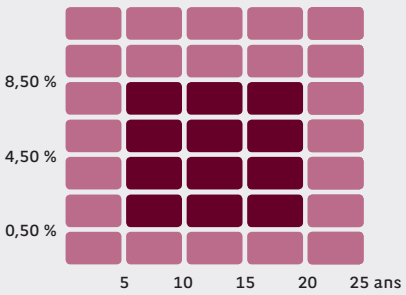
Cette formule vous permet de cumuler les avantages des formules à taux variable (taux plus bas) et des formules à taux fixe (charge mensuelle constante).

Possibilité 1 : le taux augmente
En cas d'augmentation du taux lors d'une révision annuelle, la mensualité reste inchangée, mais la durée de remboursement est prolongée de 3 ou 5 ans maximum, selon la formule choisie. Si vous optez pour une durée initiale de 20 ans, la durée maximale ne pourra jamais dépasser 25 ans. Si vous optez pour une durée initiale de 15 ans, la durée maximale sera de 18 ans.

Exemple formule à révision quinquennale 5/5/+4/-4

Le taux initial s'élève à 4,50 % ; il peut augmenter jusqu'à maximum 8,50 % et diminuer jusqu'à minimum 0,50 %.

Marge de fluctuation du taux

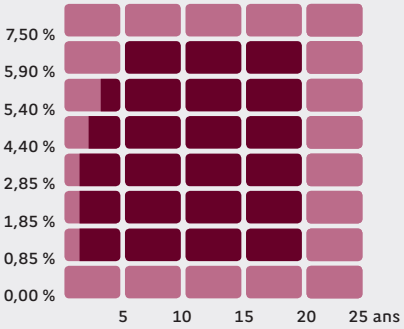


Exemple formule à révision annuelle

Prenons un crédit de 100 000 EUR sur 20 ans à un taux de 0,365 % (4,35 %). La mensualité initiale se monte à 620,41 EUR.

- Si, après 1 an, le taux monte à son maximum possible, soit 0,439 % (5,40 %), la mensualité passera à 672,51 EUR.
- Si, après 2 ans, le taux monte à son maximum possible, soit 0,521 % (6,43 %), la mensualité passera à 723,89 EUR.

Ce n'est qu'après 3 ans, en fonction de l'indice de référence, que l'augmentation maximale pourrait être appliquée, portant la mensualité à 774,88 EUR pour un taux de 0,603 % (7,48 %).



La durée du crédit peut aller jusqu'à 30 ans

> Vous pouvez également choisir une durée initiale de 25 ans. Dans ce cas, la durée maximale sera de 30 ans. Une fois la durée maximale de remboursement atteinte, toute nouvelle hausse de taux est neutralisée. En d'autres mots, vous bénéficiez alors d'un taux réduit qui vous permet de continuer à payer la même mensualité. Ce taux réduit cesse d'être appliqué si, lors d'une révision annuelle ultérieure du taux, celui-ci a diminué et que son application permet d'assurer le remboursement total du crédit en 25 ans maximum, par exemple, tout en maintenant la charge mensuelle constante.

Possibilité 2 : le taux diminue
Si le taux diminue, lors d'une révision annuelle, vous continuez à payer la même mensualité, mais la durée de remboursement est raccourcie, et ceci, de manière illimitée.

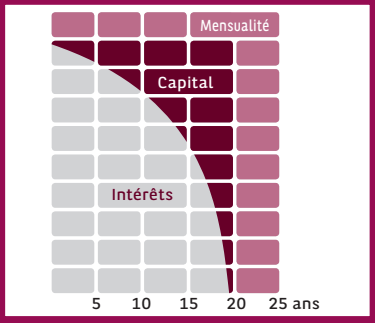
Exemple

Prenons un crédit de 100 000 EUR sur 20 ans à un taux de 0,368 % (4,50 %). La mensualité s'élève à 628,12 EUR pendant toute la durée du crédit avec un maximum de 25 ans de remboursement.

Crédit habitation, avec mensualités egales, de 100 000 EUR en 20 ans à 0,368 % (4,50 %)

Mois	Intérêts	Amortissement	Mensualité
1	368,00 EUR	260,12 EUR	628,12 EUR
2	367,04 EUR	261,08 EUR	628,12 EUR
3	366,08 EUR	262,04 EUR	628,12 EUR

Remboursement par mensualités constantes



Variabilité du taux
Les principes de variabilité du taux sont fixés par la loi relative au crédit hypothécaire.

Règles principales pour les taux variables
- **Selon la formule de révision que vous aurez choisie**, le taux d'intérêt de votre avance restera inchangé durant une première période : par exemple 1, 5 ou 10 ans. Par la suite, tous les ans ou tous les 5 ans, le taux d'intérêt sera revu à la date anniversaire de la prise de cours de l'avance.
- **Le taux d'intérêt variera**, à la hausse comme à la baisse, en fonction de la différence entre l'indice de référence au moment de la révision et l'indice de référence initial tel que mentionné sur la feuille de tarifs. Ces indices sont fixés par la loi et liés à la formule de révision que vous avez choisie.
- **L'indice de référence initial** pris en considération est celui mentionné sur la feuille des taux valables au moment de l'introduction de votre demande de crédit. Le nouvel indice, publié au Moniteur belge, est celui du mois calendrier précédant la date de révision du taux. Le nouveau taux mensuel sera arrondi au millième de pour cent.
- **La variation** du taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse, sera toutefois limitée à un écart maximal par rapport au taux d'intérêt initial. En pratique, le taux fluctuera en permanence entre un maximum et un minimum.
- **Toute adaptation** du taux d'intérêt sera communiquée aux emprunteurs au plus tard pour la date de prise de cours du nouveau taux d'intérêt. Cette communication sera accompagnée d'un nouveau tableau d'amortissement.

Quelle durée ?
La durée du crédit peut aller jusqu'à 30 ans selon les besoins et la formule choisie. Si la durée est inférieure à 10 ans, le taux est majoré.

Quel mode de remboursement ?
Quel que soit le mode de remboursement que vous choisissez, il sera toujours guidé par vos possibilités financières, vos souhaits et les avantages fiscaux auxquels vous pouvez prétendre. Les Crédits habitation peuvent se ranger en deux catégories distinctes. De loin la plus importante, la première catégorie contient les Crédits habitation qui donnent lieu à des remboursements périodiques composés d'intérêts et de capital. La seconde catégorie contient des formules très spécifiques telles que le Crédit Bullet, Home Leader Plan et le Crédit de soudure. Ces crédits se remboursent en une seule fois au terme du contrat. Seuls les intérêts font l'objet d'un paiement mensuel, ou trimestriel dans le cas du Crédit de soudure.

Les explications qui suivent concernent la première catégorie de crédits, soit les Crédits habitation avec remboursement périodique du capital.

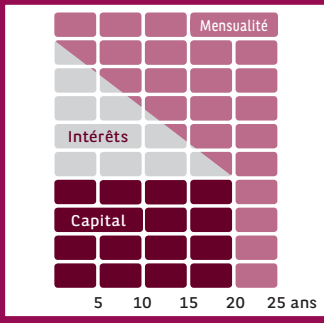
Remboursement par mensualités égales
Vous payez tous les mois un montant fixe comprenant une part de remboursement en capital et une part d'intérêts. Durant les premières années, la part des intérêts est en général plus importante que celle du remboursement en capital, puis ce rapport s'inverse petit à petit.

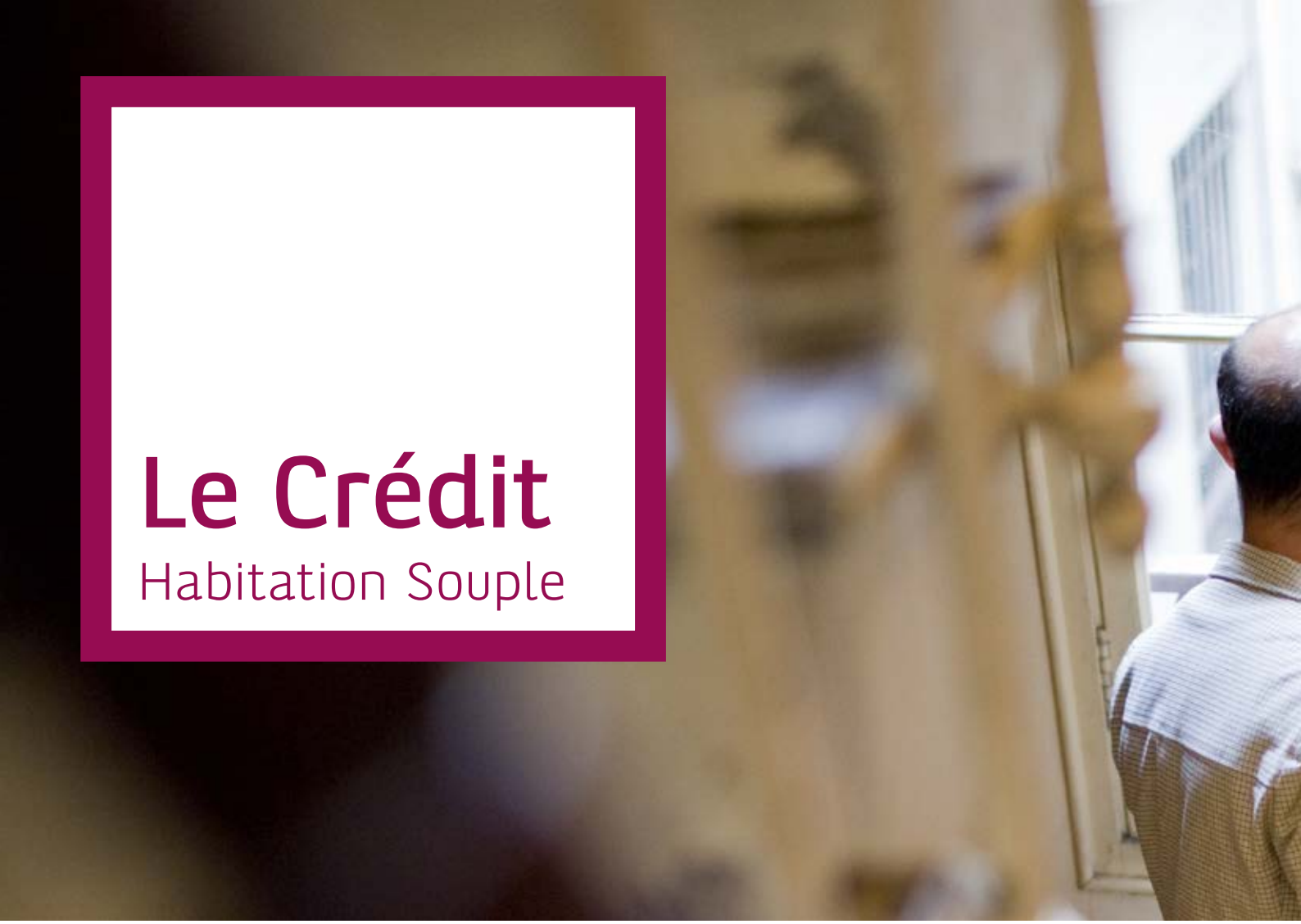
Remboursement par amortissements mensuels constants
Dans ce cas, vous remboursez tous les mois une fraction fixe du capital emprunté, majorée des intérêts sur le solde restant dû. Celui-ci diminuant, la part d'intérêts est de moins en moins élevée et les mensualités diminuent en conséquence. □

Crédit habitation, avec amortissements mensuels constants, de 100 000 EUR en 20 ans à 0,368 % (4,50 %)

Mois	Intérêts	Amortissement	Mensualité
1	368,00 EUR	416,67 EUR	784,67 EUR
2	366,46 EUR	416,67 EUR	783,13 EUR
3	364,93 EUR	416,67 EUR	781,60 EUR

Remboursement par amortissements mensuels constants





Le Crédit
Habitation Souple

Le crédit logement
qui s'adapte à l'évolution de votre vie

Le Crédit Habitation Souple est un nom générique. Il recouvre toute une série de possibilités qui permettent à votre Crédit habitation de s'adapter aux évolutions de votre vie et de vos besoins. Tout en donnant une large place à vos préoccupations environnementales.

Le Crédit Habitation Souple se met au vert et vous propose des Avantages Éco

Que vous vouliez acheter, construire ou rénover, ne remettez pas les économies d'énergie à plus tard. Incluez-les dans vos projets dès le départ! Avec les Avantages Éco du Crédit Habitation Souple - une exclusivité sur le marché belge! - BNP Paribas Fortis vous donne un solide coup de pouce.

Les avantages sautent aux yeux :
- **vous pouvez** emprunter plus sans augmentation de taux;
- **votre facture** énergétique diminue sensiblement, ce qui fait du bien à votre porte-monnaie.

Les Avantages Éco en pratique
- **En cas de rénovation** ou d'achat avec rénovation - et si vous remplissez certaines conditions spécifiques -, vous pouvez emprunter le surcoût occasionné par les travaux visant à économiser l'énergie, sans majoration de taux, même si vous empruntez alors plus de 80 % de la valeur de l'habitation.

Les Avantages Éco en pratique

- **En cas de construction**, vous ne payez toutefois pas de commission de réservation.

Que vous vouliez acheter, construire ou rénover, ne remettez pas les économies d'énergie à plus tard

Les conditions à respecter pour bénéficier d'un Avantage Éco

- **En cas de construction**

Votre permis de construire doit répondre à des normes d'isolation bien spécifiques, exprimée en un niveau K et E. Plus le niveau K est petit, mieux votre habitation sera isolée et la perte de chaleur combattue. Plus le niveau E sera bas, plus votre habitation sera économe en énergie.

- **En cas d'achat et/ou de rénovation**

Une partie au moins des travaux que vous effectuez doit favoriser les économies d'énergie. Par exemple, placement d'isolation, vitrage à haut rendement ou super isolant, chaudière géothermique, chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques, remplacement de chaudière ou nouvelle chaudière à haut rendement, système de ventilation C ou D, système de récupération d'eau de pluie.

Pour de plus amples informations sur ces conditions, consultez la feuille de tarifs disponible dans toute agence BNP Paribas Fortis. ☐

Idéal pour les investissements verts

Les travaux destinés à économiser l'énergie restent toujours intéressants quand ils sont combinés avec nos Avantages Éco.

Un crédit qui garde

sa souplesse en toute circonstance…

Souplesse dès la souscription du crédit

Suspendre temporairement le remboursement du capital

À la souscription du crédit, vous avez la possibilité, pendant une période de 36 mois maximum, de ne payer que les intérêts dus sur les sommes qui ont effectivement été mises à votre disposition. Durant cette période, vous ne remboursez donc pas encore le capital. Vous déterminez librement la durée de cette franchise en capital. Ce n'est qu'au terme de cette période que vous commencez réellement à rembourser. La durée de votre crédit ne change pas.

Cette possibilité vous permet d'alléger votre charge de remboursement au début du crédit. Ceci est particulièrement intéressant en cas de construction ou de rénovation importante de votre habitation car votre budget familial doit à ce moment supporter le cumul des charges locatives et de l'emprunt.

Dans la vie, nul n'est à l'abri d'un contretemps

Ne reportez pas vos travaux qui favorisent les économies d'énergie

Un exemple « classique »

Monsieur et Madame Lebrun viennent d'acheter une maison. Comme ils attendent un heureux événement, ils ont prévu dans leur budget des frais de crèche pendant 2,5 ans.

Pour ne pas trop alourdir encore leurs charges mensuelles, ils optent pour une franchise en capital.

En d'autres mots, ils décident de ne pas rembourser de capital jusqu'à ce que leur enfant entre à l'école.

Pensez « vert » dès le début ; vous ferez de belles économies

Pourquoi remettre à plus tard les travaux qui favorisent les économies d'énergie ? En les effectuant directement, vous améliorez le confort de votre logement. En outre, vous profitez de nos Avantages Éco.

En cas de nouvelle construction

Si vous construisez un logement se situant sous la norme légale actuelle, vous pouvez étaler vos prélèvements de capital sur 3 ans sans payer de commission à la banque (commission de réservation). Ceci représente une économie de quelques dizaines à centaines d'euros. Demandez les conditions auprès de votre agence BNP Paribas Fortis.

En cas de transformations

Si vous souhaitez rendre moins gourmand en énergie un logement que vous venez d'acheter ou que vous possédez déjà, BNP Paribas Fortis vous donne un sérieux coup de pouce :

- **vous pouvez** étaler sur 3 ans le prélèvement de votre capital sans frais supplémentaires ;
- **sous certaines conditions**, vous pouvez aussi emprunter, sans augmentation de taux, l'argent nécessaire au financement du surcoût lié à vos travaux destinés à économiser l'énergie. Même si, pour ce faire, vous empruntez plus de 80 % de la valeur du logement.

Payer moins par mois ou moins longtemps ?

Souplesse en cours de vie du crédit

À tout moment, vous avez la possibilité d'adapter les modalités de votre crédit en fonction de l'évolution de votre situation personnelle. Passons en revue quelques scénarios :

Temporairement un peu moins à l'aise financièrement?

Dans la vie, nul n'est à l'abri d'un coup dur. Un emprunteur peut ainsi perdre provisoirement son emploi ou être victime d'un accident.

Dans certaines circonstances, BNP Paribas Fortis vous permet de ne payer que les intérêts de votre Crédit Habitation Souple et d'être dispensé du paiement en capital pendant une durée de 6 mois maximum. La durée de l'avance est prolongée du même délai que celle du sursis. Cette possibilité peut être utilisée à 2 reprises au cours de la vie du crédit (sous réserve d'acceptation de votre demande).

Cette modification s'applique dès l'échéance suivante si vous introduisez votre demande au plus tard 15 jours avant. Dans le cas contraire, la modification est reportée d'une échéance.

Dans quelles circonstances ?

- **L'indisponibilité de l'habitation** occupée par l'emprunteur pour cause d'incendie ou d'inondation.
- **La mise au chômage** de l'emprunteur à la suite d'un licenciement pour une période d'au moins 6 mois.
- **Une invalidité** économique ou physiologique d'au moins 67 % de l'emprunteur faisant suite à une maladie ou à un accident, et ce pour une durée minimale de 6 mois.
- **Une maladie grave** de l'emprunteur durant au moins 6 mois.
- **Le décès** du coemprunteur.
- **La séparation** de fait de l'emprunteur marié ou cohabitant légal.

Conditions d'octroi de la suspension temporaire

- **Le crédit** est en cours de remboursement (capital + intérêts) depuis au moins 12 mois au moment de l'introduction de la première demande.
- **Un délai d'au moins 12 mois** doit s'écouler entre la fin de la première suspension en capital et l'introduction de la deuxième demande et aucun retard de paiement ne doit avoir été enregistré pendant ces 12 derniers mois.
- **Le preneur n'est pas fiché** dans le volet négatif de la Centrale des crédits aux particuliers.

Payer moins par mois ou moins longtemps ?

Votre situation financière et la façon dont vous envisagez votre crédit évoluent au fil des ans.

De jeunes emprunteurs souhaitent généralement réduire leurs charges et optent donc pour une durée assez longue. Après quelques années, ils peuvent aisément faire face à une charge plus élevée. À ce moment-là, ils peuvent réduire la durée

Votre situation financière et la façon dont vous envisagez votre crédit évoluent au fil des ans

> de leur Crédit Habitation Souple, et par la même occasion, limiter le coût total de leur emprunt.

L'inverse est également possible : la charge de remboursement mensuelle peut devenir trop importante si, par exemple, l'un des deux revenus disparaît totalement ou partiellement. L'allongement de quelques années de la durée du crédit permet d'équilibrer à nouveau le budget.

Adaptations en fonction de la formule de crédit choisie
Si vous avez opté pour une formule à taux variable, vous pouvez demander d'allonger la durée du crédit avec, en principe, un maximum de 5 ans (sous réserve d'acceptation de votre demande).

Un raccourcissement de la durée du crédit est possible pour les formules à taux fixe ou à taux variable, aux conditions suivantes :

Un exemple «classique»

Supposons que vous ayez souscrit un Crédit Habitation d'une durée de 30 ans en 2013. Après 10 ans, en 2023 donc, vous souhaitez raccourcir la durée de votre crédit.

À ce moment, vous pourrez choisir de faire passer la durée restante de votre crédit de 20 à 7,5 ans, soit 25 % de la durée initiale du crédit. Après adaptation, la durée totale de votre crédit sera de 17,5 ans.

La nouvelle durée du crédit sera souvent choisie en fonction du montant mensuel que vous souhaitez continuer à rembourser. Cette modification s'applique dès l'échéance suivante si vous introduisez votre demande au plus tard 30 jours avant.

Que vous ayez une formule à taux fixe ou une formule à taux variable, vous avez la possibilité de changer le mode de remboursement de votre crédit

- **la durée totale** doit être d'au moins 10 ans. Ceci vous permet de continuer à bénéficier des avantages liés à la fiscalité ;
- **la durée restante** après diminution de la durée doit représenter minimum 25 % de la durée initiale du crédit.

Les règles d'acceptation normales restent d'application.

Taux fixe ou taux variable?
Votre choix ne doit pas être définitif
Si vous avez une formule à taux variable, lors de la révision contractuelle du taux, vous pouvez changer de formule et opter pour une des formules à taux fixe ou à taux variable reprises sur la feuille de taux à ce moment et aux conditions du moment.

La durée initiale reste inchangée. La demande de changement de formule doit être introduite à la banque au plus tard 30 jours après la date de révision contractuelle du taux. Le changement produit ses effets à la date de révision du taux.

Changer de mode de remboursement
Que vous ayez une formule à taux fixe ou une formule à taux variable, vous avez la possibilité de changer le mode de remboursement de votre crédit.

Vous pouvez ainsi passer d'un remboursement par mensualités égales à un remboursement par amortissement constant en capital ou inversement à n'importe quel moment. Ce changement n'a aucun incidence sur les autres modalités du Crédit Habitation Souple.

Cette modification s'applique dès l'échéance suivante si vous introduisez votre demande au plus tard 15 jours avant. Dans le cas contraire, la modification est reportée d'une échéance.

Réemprunter le capital déjà remboursé et même plus ?
Comme votre Crédit habitation est consenti sous forme d'une ouverture de crédit, vous avez la possibilité de réemprunter par la suite à des fins immobilières, à concurrence du capital remboursé, sans nouveaux frais d'hypothèque. Sous certaines conditions, vous pourrez même réemprunter jusqu'à maximum 120 % du montant du crédit initial, sans nouveaux frais d'hypothèque.

Les conditions sont les suivantes :
- **vous disposez d'un Crédit habitation** avec remboursement périodique du capital. Ce Crédit habitation peut être une ouverture de crédit ou être couvert par une garantie hypothécaire pour toutes sommes (hypothèque, mandat hypothécaire ou promesse) ;
- **votre crédit** est en cours de remboursement (capital + intérêts) depuis au moins 36 mois ;
- **les emprunteurs** ne sont pas fichés dans le volet négatif de la centrale des crédits aux particuliers ;
- **il n'y a pas eu de retard** de paiement au cours des 12 derniers mois.

En outre, les règles normales d'acceptation restent d'application.

Peuvent bénéficier d'un Crédit Habitation Souple
Tous les Crédits habitation de BNP Paribas Fortis à l'exception de Home Fund Plan, Home Leader Plan et du Crédit Bullet.

> Les formules 1/1/+3/-3 à mensualité constante (Accordéon) ne bénéficient que d'une souplesse limitée :
- **à la souscription** du crédit, vous pouvez postposer temporairement (jusqu'à maximum 36 mois) le remboursement du capital ;
- le remboursement du capital ;
- **vous bénéficiez** d'Avantages Éco ;
- **vous pouvez** réemprunter la partie déjà remboursée de votre Crédit habitation.

Les autres avantages du Crédit Habitation Souple ne sont pas d'application.

Bon à savoir
Pour faire appel à une ou plusieurs possibilités du Crédit Habitation Souple, il vous suffit de renvoyer un formulaire spécial que vous pouvez vous procurer dans votre agence BNP Paribas Fortis.

Des frais de dossier ne vous seront comptés que si vous utilisez effectivement une ou plusieurs des possibilités offertes par le Crédit Habitation Souple. Nous vous donnons d'ailleurs un coup de pouce supplémentaire pour vous aider à réaliser votre rêve.
Vous ne payez en effet pas de frais de dossier pour la première modification que vous souhaitez apporter à votre Crédit Habitation Souple souscrit en 2015.

Bénéficier d'un Crédit Habitation Souple

Votre vie change ?
Le Crédit Habitation Souple évolue avec vous !

Quelques exemples

Raccourcir la durée
Brice et Hélène viennent de terminer leurs études et ont heureusement rapidement trouvé du travail : lui en tant que professeur de français et elle, au département des ventes d'une PME locale. Ils louent une petite maison en ville, mais se rendent vite compte que « c'est de l'argent jeté par les fenêtres ».
Ils se mettent donc à la recherche de leur propre appartement. Après avoir examiné les offres – et surtout les prix – les voilà pris d'un doute : leurs revenus sont-ils suffisants pour un tel achat ? Leur conseiller BNP Paribas Fortis les rassure : s'ils choisissent un Crédit habitation sur 25 ans, leur mensualité sera nettement moins élevée. Ils ne doivent donc pas faire une croix sur leurs projets immobiliers. Leur décision sera vite prise !

Quelques années plus tard, Hélène reçoit une promotion. Elle va considérablement mieux gagner sa vie. Le couple pourra donc rembourser un montant plus élevé chaque mois. Brice et Hélène décident de profiter des avantages de leur Crédit Habitation Souple en **raccourcissant sa durée** de dix ans. Le coût total du crédit diminuera donc sensiblement.
Et ils peuvent déjà penser aux prochains projets qu'ils financeront quand le crédit sera entièrement remboursé !

Profiter des Avantages Éco
Après de nombreux mois de recherche, Tom et Julie ont enfin trouvé la maison de leurs rêves, tout juste dans leur budget. Julie est entre-temps tombée enceinte de leur premier enfant. Le couple est bien évidemment aux anges, mais se pose des questions quant aux frais de garderie. L'option **franchise en capital** du Crédit Habitation Souple est la solution idéale pour eux. Elle leur permettra de ne payer que les intérêts de leur Crédit habitation tant que leur enfant ira à la crèche, donc jusqu'à ses 2 ans et demi environ. Leur mensualité sera par conséquent nettement allégée. **Ils doivent cependant vite prendre une décision, car ils ne peuvent opter pour cette franchise en capital qu'au début de leur crédit et pour maximum 3 ans**. Le capital non remboursé est alors recalculé sur la durée restante de leur Crédit habitation.

Quelques années (et un deuxième bambin) plus tard, le couple souhaite réduire considérablement son empreinte écologique. Tom et Julie envisagent d'isoler le toit et les sols et d'installer un chauffe-eau solaire. Étant donné que les enfants représentent encore une bonne partie du budget du ménage, Tom et Julie souhaitent étaler les investissements. Leur banquier leur conseille de recourir aux **Avantages Éco** de leur Crédit Habitation Souple. Ils disposent ainsi de 36 mois pour prélever les fonds nécessaires à leurs travaux « verts », sans frais supplémentaires ni commission de réservation. Ils peuvent dans le même temps bénéficier pendant plusieurs années de l'avantage fiscal lié aux investissements verts. Une économie qui vient particulièrement à point pour un jeune ménage !

Suspendre le remboursement du capital pendant 6 mois
Jean travaille comme informaticien dans une grande entreprise ; Sophie est fiscaliste. Ils ont souscrit un Crédit habitation voilà sept ans, pour acheter une maison dans un quartier vert.
C'est alors que l'employeur de Jean décide de délocaliser le département informatique en Inde. Jean recherche immédiatement un nouvel emploi. Malheureusement, cela ne fonctionne pas vraiment et, après quelques mois, la perte de revenus commence à peser lourd sur le budget du ménage. Leur conseiller BNP Paribas Fortis leur rappelle les avantages du Crédit Habitation Souple : **ils peuvent suspendre le remboursement du capital pendant 6 mois** et ne payer que les intérêts. De quoi donner une bouffée d'oxygène à leurs finances. La durée de leur Crédit habitation est prolongée de 6 mois.

Heureusement, Jean retrouve par la suite un nouveau job et les soucis financiers sont vite oubliés. Le couple travaille dur et envisage dès lors de doter leur salle de bain d'un espace bien-être. Idéal pour se détendre après une longue journée ! Sophie aimerait aussi avoir une nouvelle cuisine… Il ne reste plus qu'à trouver le financement adéquat. Le Crédit habitation se montre encore une fois sous son jour le plus souple : Jean et Sophie peuvent à **nouveau prélever le capital déjà remboursé**, sans frais d'hypothèque ou de notaire supplémentaires. Si cela ne devait pas suffire, ils peuvent même – sous certaines conditions – emprunter jusqu'à 120 % du montant initial.

Les formules spéciales

Les formules spéciales

du Crédit habitation

Remboursement du capital à l'échéance du crédit

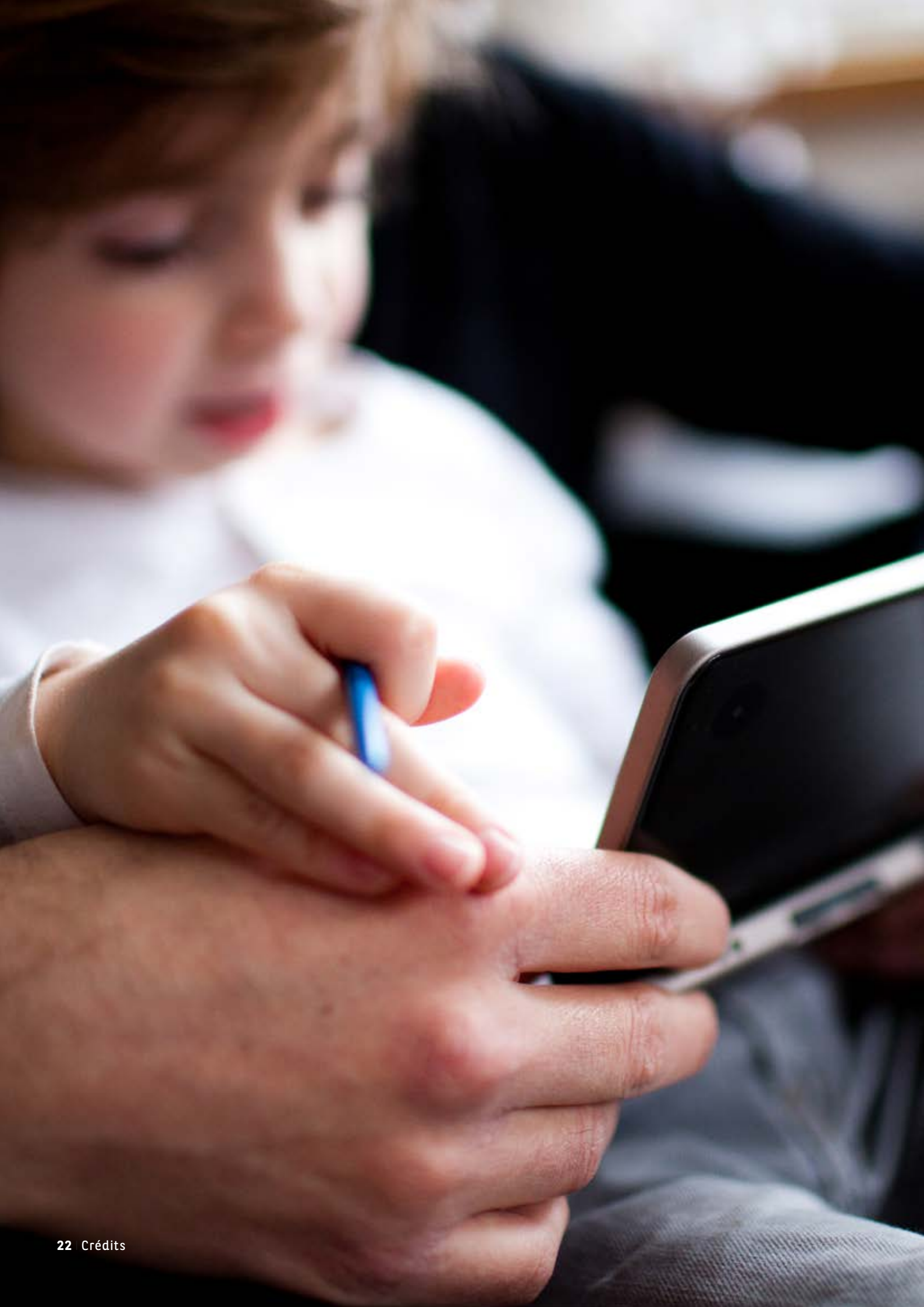
Avec cette formule de crédit, vous ne payez chaque mois que les intérêts

Ce type de crédit, appelé «Crédit Bullet» ou «Crédit à terme fixe» est destiné aux emprunteurs qui disposent d'un patrimoine mobilier et immobilier jugé suffisant.

Avec cette formule de crédit, vous ne payez chaque mois que les intérêts. Le capital est remboursé en une fois à l'échéance du crédit. Vous avez le choix parmi un certain nombre de taux clairement mentionnés sur la feuille de taux.

Les primes sont calculées pour qu'à l'échéance la reconstitution du montant du crédit soit possible

L'origine du capital destiné au remboursement doit être clairement déterminée. La durée du crédit est en principe de 5 ans maximum sans que l'emprunteur puisse dépasser l'âge de 65 ans à l'échéance de la durée initiale du crédit. □



Les frais

De quels frais devez-vous tenir compte ?

Sous certaines conditions, les droits d'enregistrement peuvent être réduits à 6 %

Frais liés à l'achat d'un bien immobilier (vente de gré à gré)

Les frais d'achat se composent des frais de notaire, des droits d'enregistrement calculés sur le prix d'achat du bien et des frais d'acte.

Il n'y a pas de droits d'enregistrement pour un nouvel immeuble, mais vous devez bien sûr payer la TVA. Les droits d'enregistrement sont calculés sur la valeur vénale réelle de l'immeuble si celle-ci est supérieure au prix effectivement payé.

En Région wallonne

Les droits d'enregistrement s'élèvent à 12,5 % du prix d'achat mentionné dans l'acte. Sous certaines conditions, ce pourcentage peut être ramené à 6 %.

Ce taux réduit ne s'applique que sur la 1re tranche de la base imposable :

- de 217 237,03 EUR si l'immeuble se trouve dans une zone de pression immobilière ;
- de 207 461,37 EUR si l'immeuble se trouve en dehors d'une telle zone.

Exemple

Une habitation familiale est achetée pour le prix de 200 000 EUR. Ce montant est réduit de 60 000 EUR, de sorte que le droit d'enregistrement de 12,5 % sera calculé sur 140 000 EUR, soit 17 500 EUR.

> Vous trouvez plus d'informations concernant les droits d'enregistrement sur www.notaire.be.

En Région bruxelloise
Les droits d'enregistrement s'élèvent à 12,5 %. Sous certaines conditions, la Région de Bruxelles-Capitale prévoit une réduction de 60 000 EUR de la base imposable (une réduction majorée jusqu'à 75 000 EUR dans certaines zones) pour l'acquisition d'une habitation familiale aux fins d'y établir sa résidence principale.

En Région flamande
Les droits d'enregistrement s'élèvent à 10 % du prix d'achat mentionné dans l'acte. Sous certaines conditions, ils peuvent être réduits à 5 %. Sous certaines conditions également, vous pouvez bénéficier d'une réduction de l'assiette imposable de 15 000 EUR ou faire usage de la « reportabilité » des droits d'enregistrement. La diminution de l'assiette imposable peut être augmenté si un prêt hypothécaire est acquis.

Frais liés à l'acte de crédit hypothécaire

Il s'agit des frais d'enregistrement de l'acte de crédit, des droits d'écriture, des frais d'inscription de l'hypothèque auprès du Conservateur des hypothèques, des honoraires du notaire… Ces frais sont plus difficiles à évaluer mais, pour une approche globale, vous pouvez partir des montants repris dans le tableau ci-dessous. Pour plus d'informations: www.notaire.be.

Frais liés à l'ouverture d'un dossier

Frais d'expertise
Dans un certain nombre de cas, un expert désigné par BNP Paribas Fortis établit la valeur vénale de l'immeuble offert en garantie. Un exemplaire du rapport d'expertise vous est remis pour vous permettre d'évaluer correctement la valeur de votre investissement.

Le montant des frais d'expertise est mentionné sur la feuille de taux et le formulaire de demande du Crédit habitation.

Frais de dossier
La constitution de votre dossier entraîne certains frais. Vous en trouverez le relevé complet sur la feuille de tarifs mise à votre disposition dans toutes les agences BNP Paribas Fortis et sur www.bnpparibasfortis.be. ☐

Frais liés à l'acte de crédit hypothécaire

Montant du crédit	Frais* du crédit
25.000 EUR	entre 1.572,13 EUR et 2.056,13 EUR
50.000 EUR	entre 2.159,99 EUR et 2.643,99 EUR
75.000 EUR	entre 2.647,42 EUR et 3.131,42 EUR
100.000 EUR	entre 3.095,98 EUR et 3.579,98 EUR
125.000 EUR	entre 3.544,53 EUR et 4.028,53 EUR

* Ces frais ne sont plus dus si vous voulez réaliser une nouvelle avance dans le cadre d'une ouverture de crédit que vous avez déjà chez BNP Paribas Fortis.

Le capital

Quand pouvez-vous
disposer du capital ?

En cas d'achat d'une habitation existante, le montant emprunté vous sera versé en une seule fois.

Ce versement est généralement effectué en même temps que la passation de l'acte d'ouverture de crédit chez le notaire.

En cas de transformation ou de construction nécessitant un permis d'urbanisme, aucune somme ne sera libérée tant qu'un permis d'urbanisme valable n'aura pas été produit.

Le capital sera mis à votre disposition par tranches successives, au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur base de factures, et après que vos fonds propres auront été utilisés.

Le capital sera mis à votre disposition par tranches successives

Ces tranches, d'au moins 10 % du montant total du crédit ou d'au moins 2 500 EUR, seront versées directement à l'entrepreneur ou au fournisseur.

Sur base du montant emprunté, vous pourrez ainsi disposer de maximum :
- **20 %** à la moitié du gros oeuvre ;
- **40 %** à l'achèvement du gros œuvre (sans mise sous toit) ;
- **50 %** après la mise sous toit de l'immeuble et présentation d'une photo du bâtiment ;
- **60 %** après placement des canalisations et menuiseries extérieures ;

- **70 %** après plafonnage ;
- **80 %** après placement des revêtements de sol ;
- **90 %** après placement des installations sanitaires ;
- **100 %** après placement des menuiseries intérieures.

BNP Paribas Fortis se réserve le droit de faire constater l'achèvement final des travaux par l'un de ses experts agréés aux frais de l'emprunteur.

Délai de prélèvement
BNP Paribas Fortis peut suspendre le droit de prélever les fonds après 3 ans.

Le droit de prélever les fonds peut être déchu après 1 an lorsqu'aucun permis de bâtir n'est produit (dans le même délai) en cas de transformation ou de construction nécessitant une autorisation urbanistique.

Commission de réservation
Une commission de réservation est

Une commission de réservation est calculée sur les montants non prélevés

calculée sur les montants non prélevés et ceci, pour la première fois à l'issue d'un délai de 6 mois.

Vous êtes dispensé de ce paiement dans le cadre d'un Avantage Éco.
Le taux de la commission de réservation est mentionné sur la feuille de taux. ☐

BNP Paribas Fortis se réserve le droit de faire constater l'achèvement final des travaux

Le mode
d'emploi

Votre demande
de crédit en pratique

Une offre vous sera proposée soit immédiatement, soit dans les jours qui suivent

L'introduction de la demande de crédit
La demande de crédit peut être introduite dans n'importe quelle agence BNP Paribas Fortis. Si possible, munissez-vous des documents dont vous diposez déjà : compromis de vente, plans, devis, preuves des revenus ...

Vous souhaitez aussi souscrire une assurance habitation ou une assurance vie chez AG Insurance? Nous ferons immédiatement le nécessaire. Vous n'aurez donc plus à revenir inutilement en agence.

Si vous souhaitez faire usage de l'une des options du Crédit Habitation Souple, c'est aussi à votre agence que vous vous adresserez en priorité.

L'offre de crédit
Une offre vous sera proposée soit immédiatement, soit dans les jours qui suivent. Cette offre stipulera les conditions objectives éventuelles à remplir (valeur vénale, attestation de revenus à produire, assurances liées...).

Dans un nombre limité de cas, un expert agréé par BNP Paribas Fortis détermine la valeur vénale, le cas échéant en se basant sur les plans et devis.

Exceptionnellement, une 2e expertise peut être demandée pour constater la fin des travaux. En cas d'achat, l'expert vient voir le logement.

> BNP Paribas Fortis se réserve le droit de commander des expertises supplémentaires si l'état des travaux ne correspond pas aux déclarations de l'emprunteur.

À dater de votre demande, vous disposez de 4 mois pour signer les conventions d'avance. Passé ce délai, une nouvelle offre pourra vous être faite, valable pour la même période. De même, si une modification intervient dans la demande de crédit, une nouvelle offre est proposée.

Il est en général conseillé de couvrir votre Crédit habitation par une assurance-décès

Chez le notaire

L'ouverture de crédit doit revêtir une forme authentique. En d'autres termes, l'acte doit être passé devant le notaire. L'ouverture de crédit n'est consentie sous seing privé que si l'ouverture de crédit est assortie d'un mandat hypothécaire ou d'une promesse d'hypothéquer.

L'acte doit être passé devant le notaire

Lors de l'achat, pour des raisons pratiques, l'acte d'ouverture de crédit et l'acte d'acquisition se déroulent à la même date, chez le notaire de votre choix.

Documents annexés

Vous avez l'obligation de couvrir votre crédit habitation avec une assurance contre l'incendie et les périls connexes pour le bien que vous avez donné en garantie. Dans la plupart des cas, une assurance décès du type « assurance solde restant dû » sera en outre annexée au contrat.

Les Crédits habitation avec reconstitution du capital doivent être couverts par une assurance-vie liée à un fonds d'investissement.

Dans le cas de la reconstitution par une assurance-vie liée à un fonds d'investissement, le risque décès doit également être couvert par une assurance « décès » distincte annexée au crédit. Ceci n'empêche nullement de conclure des assurances complémentaires couvrant d'autres risques (incapacité de travail, invalidité…).

Les contrats d'assurance vie et d'assurance habitation (la Top Habitation par BNP Paribas Fortis par exemple) doivent être et rester liés au crédit qu'ils garantissent pendant toute la durée de celui-ci. Si tel ne devait plus être le cas, BNP Paribas Fortis serait en droit de vous réclamer le remboursement anticipé total de votre crédit.

Les contrats d'Assurance solde restant dû (et en option la Protection contre l'invalidité) et de Top Habitation peuvent être conclus auprès de AG Insurance. Dans ce cas, les formalités pourront être remplies auprès de votre agence BNP Paribas Fortis.

En cas de reconstitution, le contrat d'assurance-vie doit être conclu auprès de AG Insurance. ☐

Protéger

Protéger votre famille
et votre habitation au maximum

Les personnes qui présentent un plus grand risque en raison de leur état de santé peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une intervention pour la prime de leur assurance solde restant dû.
N'hésitez pas à consulter votre conseiller, votre banque ou votre personne de contact pour de plus amples informations.

Votre Crédit habitation est une affaire réglée? Vos projets immobiliers sont sur le point de prendre forme? À présent, vous souhaitez assurer votre avenir et surtout mettre votre famille à l'abri des coups du sort.

Nos formules d'assurance sont conçues pour s'adapter précisément à votre projet immobilier personnel. Avec, en outre, un grand nombre d'avantages supplémentaires tels que la rapidité du service, la souplesse, les formules administratives minimales et surtout: la sécurité de savoir que vos intérêts et ceux de votre famille sont protégés par AG Insurance, un assureur jouissant d'une expérience reconnue et d'une excellente réputation.

Nos formules d'assurance sont conçues pour s'adapter parfaitement à vos projets

Vous rêvez de posséder votre propre habitation? D'en faire une vraie maison? Il n'y a pas d'âge pour réaliser ce rêve. Bien que chaque famille ait des rêves bien particuliers pour son habitation, la majorité d'entre elles partagent une constante: le remboursement d'un crédit habitation grignote toujours une part assez importante du budget familial mensuel.

Inutile de dire que le décès d'un membre du ménage qui contribue financièrement aux charges, peut avoir des conséquences dramatiques pour l'avenir financier de la famille. L'assurance solde restant dû offre de la tranquillité

> d'esprit : lorsqu'un des assurés, qui est également emprunteur, vient à décéder, cette assurance couvre le remboursement (total ou partiel).
Sous certaines conditions, les personnes présentant un risque de santé accru peuvent bénéficier d'une intervention sur la prime de leur assurance solde restant dû. Consultez votre assureur/votre banque pour de plus amples informations.

Des formules sur mesure

Vous composez avec votre agence BNP Paribas Fortis une assurance solde restant dû sur mesure, calculée à partir de vos besoins, de vos possibilités fiscales et de votre budget.

Les revenus de votre ménage et votre besoin de protection

Traditionnellement seul le partenaire qui travaillait dans le ménage était couvert avec une Assurance Solde restant dû. À l'heure actuelle, les deux partenaires travaillent et contribuent dès lors tous deux aux revenus du ménage, à parts égales ou non. Les projets d'avenir se basent généralement aussi sur un double salaire. Le décès d'un des partenaires peut, donc en d'autres mots avoir de lourdes conséquences.
L'assurance solde restant dû prévoit, à cet effet, la possibilité d'une **protection totale** :

- **une couverture** sur la tête de l'un des partenaires pour 100 % du montant du crédit ;
- **une couverture** sur la tête de l'autre partenaire, également pour 100 % du montant du crédit.

La sécurité qu'offre cette protection est évidente : la charge du crédit disparaît lors du décès d'un des débiteurs.

Votre budget et le choix du type de prime

Sur base du capital à assurer et de vos possibilités fiscales, vous déterminerez avec votre conseiller le système de primes qui vous convient le mieux. La formule de prime choisie vous permet de répondre de manière optimale à vos besoins budgétaires et fiscaux.
AG Insurance propose trois formules :

- **L'Assurance solde restant dû à prime unique** (payée en une seule fois) vous offre une couverture immédiate pour toute la durée du crédit. De plus, le coût de la prime peut, si elle est empruntée, être automatiquement réparti sur la durée totale du crédit. L'Assurance solde restant dû à prime unique (payée en une seule fois) vous offre une couverture immédiate pour toute la durée du crédit et vous permet, la plupart du temps, de réaliser, dès la 1re année, un important bénéfice fiscal. De plus, le coût de la prime peut, si elle est empruntée, être reparti sur la durée totale du crédit.
- **L'Assurance solde restant dû à primes nivelées** est payée sur les 2/3 de la durée du crédit maximum. Pour un crédit de 20 ans par exemple, le paiement des primes peut donc être reparti en maximum 13 primes annuelles (et minimum 2 primes annuelles). Avec cette assurance, vous choisissez la période d'étalement des primes et donc le montant de la prime annuelle. Dans certains cas, vous pouvez ainsi optimaliser les avantages fiscaux. Il est possible d'augmenter le montant de la 1re prime (et diminuer les suivantes).
- **L'Assurance solde restant dû à primes de risque** (payée chaque année pendant toute la durée du crédit) permet d'éviter tout risque de sur ou sous-assurance du crédit. Chaque année, la prime est adaptée aux données du crédit : capital restant dû, taux et durée.

Il est toujours possible de combiner l'une et l'autre de ces formules pour des raisons budgétaires ou fiscales.

Vos possibilités fiscales

Les primes de votre assurance solde restant dû peuvent donner lieu à un avantage fiscal. Le niveau de cet avantage dépend de l'espace fiscal que vous avez encore à votre disposition. S'il ne reste absolument plus aucun espace, cela signifie que vous avez déjà exploité au maximum vos paniers fiscaux.

Examinez vos possibilités fiscales avec votre conseiller BNP Paribas Fortis.
Il vous aidera à tirer le maximum de vos possibilités fiscales, qu'il s'agisse de votre Crédit habitation ou de votre assurance solde restant dû.

L'Assurance temporaire décès à capital constant : ' Parce que votre famille doit encore supporter d'autres frais fixes '

L'Assurance temporaire décès à capital constant:

Le décès prématuré de l'un des emprunteurs n'a pas que des conséquences sur les possibilités pour le reste de la famille de rembourser le Crédit habitation. En effet, si les revenus chutent brutalement, il n'en va pas de même pour les dépenses: d'électricité, chauffage, garde ou études des enfants ... Sans compter les mille autres petites choses devenues impayables sans soutien supplémentaire. Pour tous ces évènements prévus ou imprévus, il existe une assurance qui, en cas de décès prématuré de la personne assurée, offre l'indispensable sécurité financière au reste de la famille.
L'Assurance temporaire décès à capital constant garantit le paiement d'un montant déterminé au préalable et qui reste fixe pendant toute la durée du contrat.

Top Habitation

Dans le cadre de votre Crédit habitation, vous êtes tenu d'assurer l'habitation contre l'incendie et les périls connexes pour un montant correspondant à la valeur de reconstruction.
La valeur de reconstruction à neuf est le montant nécessaire pour faire reconstruire votre habitation sans oublier la TVA et les honoraires d'architecte. Il est important que cette valeur soit correctement déterminée. En effet, si elle est sous-estimée, vous serez sous-assuré avec la conséquence suivante : la « règle de proportionnalité » risque d'être appliquée lors de l'indemnisation des sinistres (indemnisation dont le montant est proportionnel à la valeur assurée et à la valeur qui aurait dû être assurée).

Concrètement, dans le cas d'un sinistre assuré, celui-ci ne sera que partiellement indemnisé, proportionnellement à la partie que vous avez effectivement assurée. Et ce, quelle que soit l'ampleur du sinistre.

Avec l'assurance Top Habitation de AG Insurance, nous vous proposons une méthode d'évaluation simple basée sur le nombre de pièces (le « Mini-système ») pour estimer la valeur du bâtiment et du contenu. Si ce système est appliqué correctement, vous évitez totalement le risque de sous-assurance.

Un bon conseil : assurez votre habitation et son contenu auprès du même assureur. Cela simplifie et accélère le règlement du sinistre.

L'assurance Top Habitation agit dans votre intérêt et vous protège bien plus que ce qui est légalement obligatoire dans l'assurance incendie :

- **Votre police** vous assure évidemment contre les dégâts causés par l'incendie, mais aussi contre les dégâts causés par une explosion, la foudre, l'électricité (par ex. en cas de court-circuit, de surcharge…), le vandalisme, une tempête, la grêle, les dégâts des eaux, la fumée et la suie, le bris de vitres, une catastrophe naturelle, un acte de terrorisme. Elle couvre aussi votre responsabilité en tant que propriétaire du bâtiment (si par ex. une tuile détachée est emportée par une rafale de vente et heurte un passant). Ces garanties sont toujours incluses dans notre assurance Top Habitation et sont encore renforcées par la clause suivante : tous les sinistres sont couverts dans les garanties citées sauf ceux qui sont exclus expressément et d'une manière transparente dans la police.
- **Les garanties** évoluent avec leur temps. Les écrans de télévision plasma, LCD ou led, les plaques cuisson vitrocéramiques, les panneaux solaires et même la toute dernière génération de coupoles et lanternes par exemple sont aussi couverts par la garantie « Bris de vitres ».
- **Si vous placez** un chauffe-eau solaire, de nouvelles portes extérieures, des fenêtres super isolantes, une isolation de la toiture ou un système de ventilation, la plus-value est assurée automatiquement si vous avez utilisé le « Mini-système » (en fonction du nombre de pièces) comme méthode d'évaluation pour déterminer la valeur de votre habitation.
- **Les limites d'indemnisation** comptent parmi les plus généreuses du marché.

En outre, vous bénéficiez d'un service de première qualité sur toute la ligne, de la signature du contrat au règlement des des sinistres éventuels, qui vous est fourni par un gestionnaire de sinistres expérimenté. □

Sans oublier

Votre future habitation n'existe encore que sur plan ? Sa construction commence bientôt ? Vous comptez rénover votre habitation immédiatement ou un peu plus tard ? Le pack « Je construis, je rénove » vous offre la solution pour une construction/rénovation sans souci :

- **un sinistre** ou un accident sur votre chantier ?
- **vous exécutez vous-même** la finition (électricité, installation des sanitaires…) ?
- **un bâtiment voisin** est endommagé pendant les travaux ?
- **votre entrepreneur fait faillite** et les offres du nouvel entrepreneur sont plus chères ?
- **un sinistre cause du retard** et vous devez chercher un autre logement ?

Pas d'inquiétude, le pack « Je construis, je rénove » vous protège largement contre les risques financiers que peuvent comporter les travaux de construction et de rénovation.
De belles réductions sont accordées pour les bâtiments en construction, pour les constructions récentes (< 10 ans) ainsi que pour les jeunes mariés et les co-habitants légaux récents.

Un autre beau cadeau pour votre budget : vous pouvez opter pour un paiement de prime mensuel sans surcoût. Vous ne devez ainsi plus prévoir d'épargner votre prime en vue de l'échéance annuelle suivante.

Code
de Conduite européen

Information personnalisée
aux candidats emprunteurs

La commission européenne recommande aux banques européennes de donner une information précontractuelle personnalisée aux candidats emprunteurs.

Le Code de Conduite a pour but de faciliter la comparaison entre différentes propositions de crédit habitation réalisées aussi bien en Belgique qu'au niveau européen. Toutes les banques qui adhèrent au Code de Conduite vous présenteront les informations dans un ordre prédéterminé dans un souci de transparence.

BNP Paribas Fortis adhère au Code de conduite européen

BNP Paribas Fortis adhère au Code de conduite européen. Vous recevez à chaque demande de simulation une fiche standardisée qui reprend l'ensemble des informations relatives à la formule de crédit, au taux, aux modalités de remboursement, aux assurances décès et habitation, aux garanties à constituer...

Le Code de Conduite a aussi pour but d'assurer une information complète aux candidats emprunteurs.

Chez BNP Paribas Fortis, un exemplaire du Code de conduite européen vous sera remis sur simple demande. □

Le crédit
hypothécaire

Le financement de l'achat, de la construction ou de la transformation d'un bien immobilier par un crédit hypothécaire peut entraîner d'appréciables économies d'impôt

Des avantages fiscaux importants
pour les crédits hypothécaires

Ces économies d'impôt ont trait aux intérêts payés, aux amortissements de capital et aux primes d'assurance vie si le crédit est garanti par une assurance-vie (à l'exclusion des primes d'assurance-vie liée à un ou plusieurs fonds d'investissement).

En vertu de la sixième réforme de l'État, les avantages fiscaux pour un crédit relatif à l'habitation « propre » (en général, il s'agit de l'habitation où vous avez établi votre domicile) sont octroyés par les Régions depuis l'exercice d'imposition 2015, année de revenus 2014. Les avantages fiscaux pour un crédit concernant une habitation « non propre » sont toujours une matière fédérale.
Le traitement fiscal des crédits hypothécaires est plutôt compliqué, notamment en raison des différentes mesures budgétaires.

Envie de connaître les possibilités de déductions fiscales ?
Prenez rendez-vous avec votre conseiller dans une agence BNP Paribas Fortis ou demandez nos brochures fiscales.
Depuis le 1er janvier 2012, plus aucune réduction d'impôt n'est octroyée pour les investissements destinés à économiser l'énergie, sauf pour l'isolation des toits.
Cet avantage fiscal est également octroyé par les Régions au lieu des pouvoirs publics fédéraux depuis l'exercice d'imposition 2015, année de revenus 2014.
En outre, les pouvoirs publics fédéraux octroient encore différentes subventions et primes. Consultez les sites Internet régionaux pour de plus amples informations.
Bien entendu, les instances régionales ont aussi rassemblé toutes les informations utiles pour leur Région :

- **Région wallonne** : www.energie.wallonie.be
- **Région de Bruxelles-Capitale** : www.ibgebim.be
- **Région flamande** : www.energiesparen.be. □

Aides
et primes

Les aides octroyées
par chaque région

Chaque Région octroie des aides pour faciliter l'accession à la propriété.
Ces mesures permettent d'alléger considérablement les investissements liés à vos projets.

Région wallonne
- **Le numéro gratuit** 0800 11 901 vous fournit les premiers renseignements à propos des aides.
- **Les services de la Division du Logement** (DGATLP, Rue des Brigades d'Irlande, 1, 5100 Jambes) sont accessibles au 081 33 21 11 pour vous fournir toutes les informations et formulaires utiles en ce domaine.
- **Le site internet** www.wallonie/be (energie et logement). Vous pouvez y télécharger tous les formulaires de demande.

Région de Bruxelles-Capitale
L'information relative aux aides préalablement à l'introduction d'un dossier et les formulaires de demande de primes peuvent être obtenus à l'adresse : « Information-Logement », Gare du Nord, rue du Progrès 80, 1035 Bruxelles, tél. 0800 40 400
E-mail : aatl.logement@mrbc.irisnet.be ou sur www.irisnet.be.

Région flamande
Toute information ainsi que les formulaires de demande peuvent être obtenus :

- **dans votre commune** ;
- **sur le site web** www.bouwenenwonen.be ;
- **en contactant** la Vlaamse infolijn : tél. : 0800 30 201 ; courriel : info@vlaanderen.be ;
- **site web** : www.vlaanderen.be. □

Construire
et acheter

Nouvelle construction
et achat dans la pratique

Acheter une habitation

Vous pouvez choisir vous-même votre notaire

Vente de gré à gré
La plupart des immeubles existants se vendent de gré à gré. Le vendeur peut, s'il le veut, désigner un notaire qui interviendra dans la transaction, mais ce n'est pas nécessaire. En tant qu'acheteur, vous pouvez aussi choisir votre propre notaire, sans pour autant que les honoraires notariaux n'en soient augmentés.

Option sur la vente
Si vous vous laissez tenter par une maison ou un appartement, il vous est loisible de solliciter du vendeur une option sur la vente. Le propriétaire s'oblige, pendant une période convenue d'avance, à ne vendre le bien qu'à vous-même moyennant un prix déterminé. Durant cette période, il ne peut vendre le bien à une autre personne, même si cette dernière lui offre un prix plus élevé.

En pratique, vous allez utiliser la période convenue pour régler le financement éventuel. Comme acheteur, vous n'êtes pas lié par cette option de vente.

Compromis
Ce qui lie vraiment les deux parties, c'est le compromis ou la convention sous seing privé. Dans le compromis, signé par le vendeur et vous-même, vous consignez le maximum d'éléments de la vente de la manière la plus détaillée possible.

Le compromis prévoit généralement un acompte. Dès ce moment, vous pouvez requérir l'assistance de votre notaire

> pour vous aider dans la rédaction du compromis.

Acheter en vente publique
Certains biens immobiliers sont mis en vente par notaire.

Dans la plupart des cas, la vente publique se déroule en une seule séance

La vente peut être soit volontaire - par exemple, dans l'espoir qu'une surenchère entre acheteurs conduira à un prix élevé - soit forcée. C'est le cas lorsque le bien immobilier fait l'objet d'une succession où les différents héritiers ne sont pas d'accord sur le partage. Cela peut aussi être la conséquence d'une faillite ou d'une procédure de saisie.

Dans la plupart des cas, la vente publique se déroule en une seule séance. Le notaire peut fixer le montant de la **mise à prix de départ** et octroyer, sous certaines conditions, une prime a l'adjudicataire définitif sous forme d'une réduction du prix de vente. Lorsqu'un droit de surenchère est prévu, une offre supérieure de minimum 10 % peut être faite entre 15 et 30 jours au maximum après la première séance. Dans ce cas, le bien est attribué de manière définitive à la deuxième séance.

Attention ! À tout moment, le vendeur peut encore décider de retirer le bien de la vente. Une vente publique entraîne des frais d'achat très élevés. Ceux-ci peuvent être jusqu'à 5 % plus élevés que dans le cas d'une vente de gré à gré et s'élèvent à 22 % du prix d'achat effectif.

Faire construire

Le régime de la TVA
Lors de l'achat d'un bien immobilier existant, vous devez payer des frais d'enregistrement ; dans le cas d'une habitation en construction ou achetée sur plan, vous devez payer la TVA.

Le régime TVA (plus avantageux) peut cependant être d'application lors de l'achat d'une habitation existante.

Pour cela, un certain nombre de conditions doivent être remplies.

La TVA est également applicable sur le terrain si l'habitation neuve et le terrain sont vendus en même temps par la même personne. Si ce n'est pas le cas, la TVA est appliquée sur la vente de l'habitation neuve et les droits d'enregistrement doivent être payés pour la vente du terrain.

De plus, il doit s'agir d'une « nouvelle » construction. Une habitation est considérée comme neuve, pour l'application de la TVA, lorsqu'elle est vendue avant la construction (vente sur plan), pendant ou après la construction, mais dans ce dernier cas au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit celle au cours de laquelle a lieu le premier enrôlement du précompte immobilier.

Le particulier qui vend peut opter, en vue de cette vente unique, pour le statut « d'assujetti occasionnel à la TVA ». De cette manière, en tant que vendeur, il peut déduire de la TVA qu'il doit à l'État la TVA qu'il a lui-même payée sur les matériaux de construction et sur la main-d'oeuvre.

Construire soi-même ou travailler avec un promoteur
Celui qui opte pour une nouvelle construction a le choix entre être lui-même le maître d'ouvrage ou travailler avec un promoteur immobilier.

Dans ce dernier cas, vous bénéficierez d'une série de mesures de protection légales (la « loi Breyne »), notamment en cas de faillite du promoteur immobilier et/ou de l'entrepreneur d'un bien acheté sur plan ou clef sur porte.

Ainsi, un entrepreneur agréé doit déposer une garantie d'un montant de 5 % du prix total de la construction. Un entrepreneur non agréé doit même déposer une garantie bancaire totale. Par celle-ci, sa banque s'engage, entre autres, à tenir à disposition les fonds nécessaires en cas de manquement de l'entrepreneur ou du promoteur pour quelque raison que ce soit.

Le décret sur l'assainissement du sol
En Région flamande, depuis le 1er octobre 1996, une attestation de sol doit être demandée lors de chaque cession d'un terrain. Il appartient au notaire de veiller à la présence de cette attestation en cas de vente. L'attestation est délivrée par l'OVAM et signale un (éventuel) état de pollution. ☐

Une vente publique entraine des frais d'achat très élevés

Conseils
et suivi

BNP Paribas Fortis
sera toujours là pour vous.

Tout savoir sur nos Crédits Habitation

Cette brochure met en lumière un certain nombre d'aspects importants de l'achat ou de la construction d'une habitation. Tous les aspects n'ont évidemment pu être abordés de manière aussi détaillée que nous l'aurions souhaité.

Tout savoir sur nos Crédits habitation
Un Crédit habitation ne se signe pas sur un coup de tête. Nous vous invitons donc à effectuer des simulations qui ne vous engagent à rien. Vous auriez ainsi des chiffres noir sur blanc. Car des projets réussis se basent toujours sur de bons conseils.

Et les possibilités ne manque pas :

- **en ligne**, sur bnpparibasfortis.be/infologement ;
- **dans l'une de nos agences** en fixant un rendez-vous avec un conseiller ;
- **en appelant** le 02 762 20 00 (du lundi au vendredi de 7 à 22h et le samedi de 9h à 17h).

Suivez votre Crédit habitation pas à pas
PC banking vous permet de consulter en quelques clics de souris tous les détails de votre Crédit habitation.

Vous souhaitez savoir quel montant vous pouvez encore utiliser ? PC banking vous donne la réponse immédiatement. □

Un conseil ?
Une information ?
Une opération ?

BNP Paribas Fortis est à votre disposition.

Passez en agence
(sur rendez-vous, lu-ve jusqu'à 19 h ; sa 9-12 h)

Appelez-nous au 02 762 20 00
(lu-ve 7-22 h ; sa 9-17 h)

Surfez sur www.bnpparibasfortis.be
(7 jours sur 7, 24 h sur 24)

La Top Habitation, la Top Familiale, Easy Fund Plan, Home Leader Plan, Leader & Team Plan, Leader Pension Plan, l'Assurance solde restant dû et la Temporaire décès à capital constant sont des produits de AG Insurance, distribués par BNP Paribas Fortis SA, Montagne du Parc 3, B-1000 Bruxelles - RPM Bruxelles - TVA BE 0403.199.702, inscrit et agissant comme agent d'assurances sous le n° FSMA 25.879A pour AG Insurance sa, bd E. Jacqmain 53, B-1000 Bruxelles, tel. +32(0)2 664 81 11 - Fax +32(0)2 664 81 50; www.aginsurance.be, TVA BE 0404.494.849.

Consultez la 'Fiche info financière Assurance-vie' décrivant les caractéristiques d'Easy Fund Plan dans votre agence BNP Paribas Fortis ou sur le site www.bnpparibasfortis.be.

Sous réserve d'acceptation de votre demande par BNP Paribas Fortis SA, prêteur, Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles, RPM Bruxelles, TVA BE 403.199.702.

BNP Paribas Fortis SA
Montagne du Parc 3
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles
TVA BE 0403.199.702
n° FSMA 25.879 A

AG Insurance sa
Bd E. Jacqmain 53
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles
TVA BE 0404.494.849

Cette brochure a été imprimée sur du papier recyclé à 100 % portant l'écolabel européen.

E.R. : Ann Moenaert, BNP Paribas Fortis SA, Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles, RPM Bruxelles - IF9250 I 06-2015 I 029690753861

BNP PARIBAS FORTIS | La banque et l'assurance d'un monde qui change